

In den Wiesen



### Textliche Festsetzungen

- Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**  
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Oberense, Flur 4, Flurstücke 10, 135 und 395. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung erforderlich sind oder die für die Anbindung an das öffentliche Wegenetz genutzt werden sollen.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da die Fläche teilweise als Wohnfläche aber auch als Büroräumlichkeiten dienen sollen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, ist die Gemeinde gehalten, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO auszuschließen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der Geschossigkeit geregelt.  
3.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. § 17 BauNVO definiert für Mischgebiete eine GRZ von 0,8 als Obergrenze hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahl. Der Empfehlung der BauNVO folgend sowie in Anlehnung an die umliegende Bebauungsdichte sowie die Festsetzungen der Bebauungspläne im näheren Umfeld wird im gesamten Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.  
Ferner wird geregelt, dass die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die maximal zulässige GRZ von 0,8 betragen darf.  
3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 20 BauNVO)  
Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Mischgebieten 1,2. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für Mischgebiete eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt, um dem Grundstückseigentümer eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung zu bieten.  
3.3 Höhe baulicher Anlage (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO)  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und durch differenzierte maximale Höhenfestsetzungen der Gebäudehöhen (GH) bestimmt.  
Das Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt. Bei zwei Vollgeschossen ist die Gebäudehöhe von maximal 10 m (über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) zulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**  
Um die Entstehung einer ortsbildverträglichen, aufgelockerten Baustruktur zu fördern, wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hierdurch kann die Entstehung ortsbildtreuer Baustrukturen in Form von Hausgruppen unterbunden werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Bebauungsplänen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Um den Grundstückseigentümern ausreichend Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke zu bieten, wird die überbaubare Grundstücksfläche im vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich mittels Baugrenzen definiert. Zukünftige Bauvorhaben können hinter den Baugrenzen zurückbleiben, wodurch eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung ermöglicht wird. Die Bauwensler sind städtebaulich einwill.  
An die Straße „Schlotweg“ wird ein Abstand von 3 m eingehalten, wodurch die Ausbildung von Vorgärten gefördert und die Entstehung von Straßenschluchten vermieden wird.  
Insgesamt soll im Osten und Süden ein Abstand von 3 m zur Plangebietsgrenze eingehalten werden. Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze wird vom 3 m Abstand abgewichen, da sich die Baugrenze an den Bestandsgebäuden orientiert, die im Bestand gesichert werden sollen. Mittig des Plangebiets wird kein Abstand eingehalten, um eine ausreichende Flexibilität gewährleisten zu können.  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bereich der aktuellen Freifläche (Flurstück 12) mit einer Tiefe von ca. 15 m festgesetzt. Mit einer solchen Größe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet.

### Hinweise

**Bodeneingriffe**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kult. und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/83750; Fax: 02761/837520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen. (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).  
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.  
Die Aktivität der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltenden Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

**Archäologische Maßnahme**  
Im Bereich des nördlich an den Plangereich angrenzenden Hofes ist eine steinzeitliche Lesefundstelle bekannt. Es ist damit zu rechnen, dass bei geplanten Bodeneingriffen archaische Bestanden und Funde aufgedeckt werden. Bei Bodeneingriffen im Plangebiet werden daher ggf. archaische Maßnahmen notwendig sein, über deren Art und Umfang anhand des Umfangs der geplanten Eingriffe entschieden wird. Die LWL-Archäologie, Außenstelle Olpe (LWL-Archäologie für Westfalen - In der Wüste 4 - 57482 Olpe; Melanie.Roering@wl.org; 02761 8375-0) ist frühzeitig in die Planungen von Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes einzubeziehen.

**Artenschutz**  
Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.  
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Allerweltsvogelarten“ ist jedoch die folgende Maßnahme notwendig:  
**Zeitfenster für die Baufeldfreimachung**  
Die Rodungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sollen unbedingt während der vermehrungs-freien Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden (BNatSchG § 39 Abs. 5 Punkt 2), um das Risiko, Nester zu zerstören und Jungtiere zu töten, auszuschließen. Vor den Rodungen sind die Bäume zur Sicherheit auf den Besitz mit Fledermäusen zu kontrollieren.  
Einsichtnahme von Vorschriften  
Die in Bezug genommenen und der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen) können im Rathaus der Gemeinde Ense während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der zurzeit geltenden Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der zurzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zurzeit geltenden Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der zurzeit geltenden Fassung.

### Zeichnerische Festsetzungen

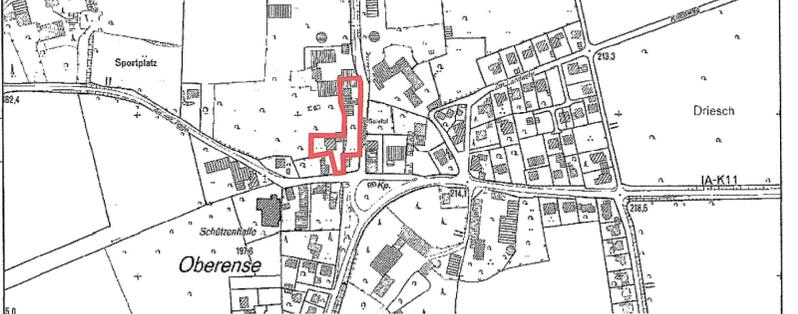
**Legende BP**

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB	<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
Mischgebiet	Baugrenze
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO	<b>4. Sonstige Planzeichen</b>
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
0,7 Geschossflächenzahl (GFZ)	
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GH = 10,00 m Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN	

**unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung**

Gebäude	Flurkarte
Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze
FD Flachdach	1625 Flurstücksnummer
II Anzahl der Vollgeschosse	65,38 vorh. Höhen
← 5,00 → Längenmaß	
← 5,00 → Parallelmaß	
90° Winkelmaß	

### Übersicht (ohne Maßstab)



Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1:5000), Koordinaten: 52428, 5706, 32430, 5706; Katasterbehörde: Kreis Soest, Fortführungsamt der Rasterdaten: 2014-09-04; Bereitgestellt von Land NRW (2019); Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), zugegriffen am 12.05.2020 über <https://www.lim-online.nrw.de>

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Ortsmitte Oberense" Ortschaft Oberense

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.: PM-B-20-044-BP-01-01	Maßstab: 1 : 500	Stand: 13.08.2020
bearbeitet: Moesgen	gezeichnet: Stoyanova	

**Entwurf**  
**VDH**  
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH  
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz  
Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhgmh.de

Soest, den .....

Kreis Soest  
Bau, Kataster, Straßen, Umwelt,  
Liegenschaftskataster und  
Geodatenmanagement

Im Auftrag .....

Ltd. Kreisvermessungsdirektor .....

PLANGRUNDLAGE  
Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Soest/ des Vermessers ..... mit Stand vom ..... erstellt.

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 25.08.2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.08.2020 ortsbüchlich bekannt gemacht.

**Gemeinde Ense**  
Der Bürgermeister  
Ense, den 25.08.2020  
Andreas Fresen  
Beigeordneter  
Allgem. Vertreter

**ÖFFENTLICHKEITS-/ BEHÖRDENBETEILIGUNG**  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 06.09.2020 bis 06.09.2020, Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB gegeben worden. Der Beschluss zur Offenlegung wurde am 25.08.2020, ortsbüchlich bekannt gemacht.

**Gemeinde Ense**  
Der Bürgermeister  
Ense, den 25.08.2020  
Andreas Fresen  
Beigeordneter  
Allgem. Vertreter

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 03.09.2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplans gem. § 10 (1) BauGB mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

**Gemeinde Ense**  
Der Bürgermeister  
Ense, den 03.09.2020  
Andreas Fresen  
Beigeordneter  
Allgem. Vertreter

**BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 (1) BauGB ist am 12.09.2020 ortsbüchlich gem. § 10 (3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gem. § 10 (4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der allgemeinen Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Ense ist für die öffentliche Bekanntmachung ein Aushang von mindestens einer Woche vorgeschrieben. Mit dem Ablauf dieser Frist ist die öffentliche Bekanntmachung vollzogen. Die Satzung tritt sofort in Kraft.

**Gemeinde Ense**  
Der Bürgermeister  
Ense, den 25.08.2020  
Andreas Fresen  
Beigeordneter  
Allgem. Vertreter